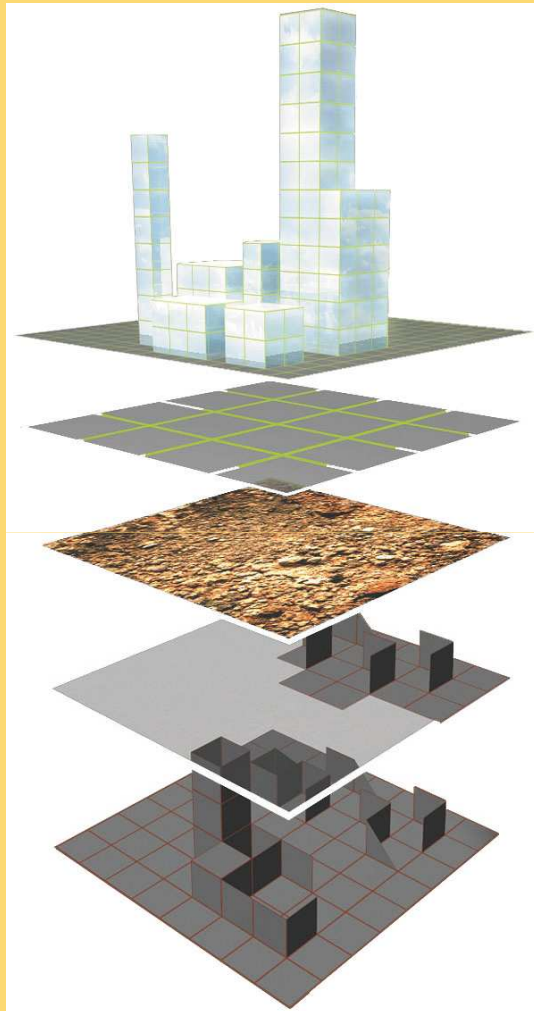


Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz



Ghid pentru reactivarea siturilor industriale abandonate in Romania

– un proiect romano-german –
Proiect GTZ PN 04.2195.8-001.00

prezentat in cadrul:
ADR Nord-Vest

Gabi Schock

Intreprinderile Municipale Düsseldorf AG
Politica Energetica si de Mediu
gschock@swd-ag.de

Project team



Project executing organization

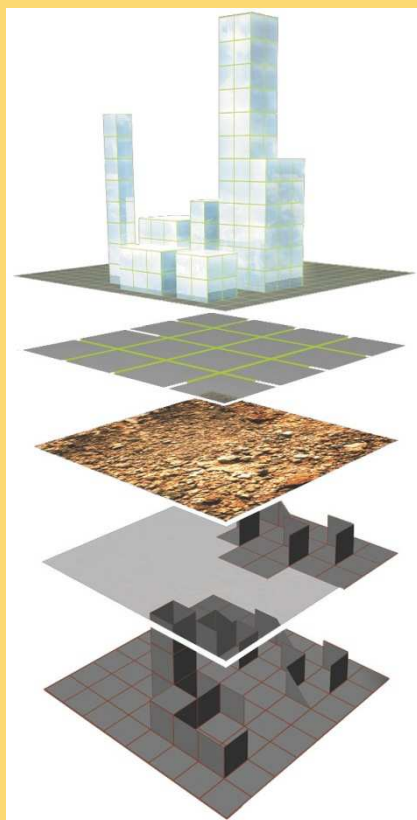
Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Reactivarea siturilor industriale



In Romania, insa si in Germania cat si in alte tari europene, in urma schimbarilor de natura politica si economica, numeroase **situri industriale si militare** au fost abandonate sau utilizate la o capacitate redusa.

Prin aceste utilizari s-au produs **contaminari**; mai mult, infrastructura existenta nu mai corespunde cerintelor uzuale impuse de catre UE de natura tehnica, de dreptul muncii si ecologica.

Obiectivul reactivarii siturilor este utilizarea viitoare, spre exemplu ca sit locativ sau industrial - spre deosebire de reabilitarea contaminarilor, in cazul carora obiectivul primar este sunt masurile de aparare impotriva pericolului pentru oameni si mediu.

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing

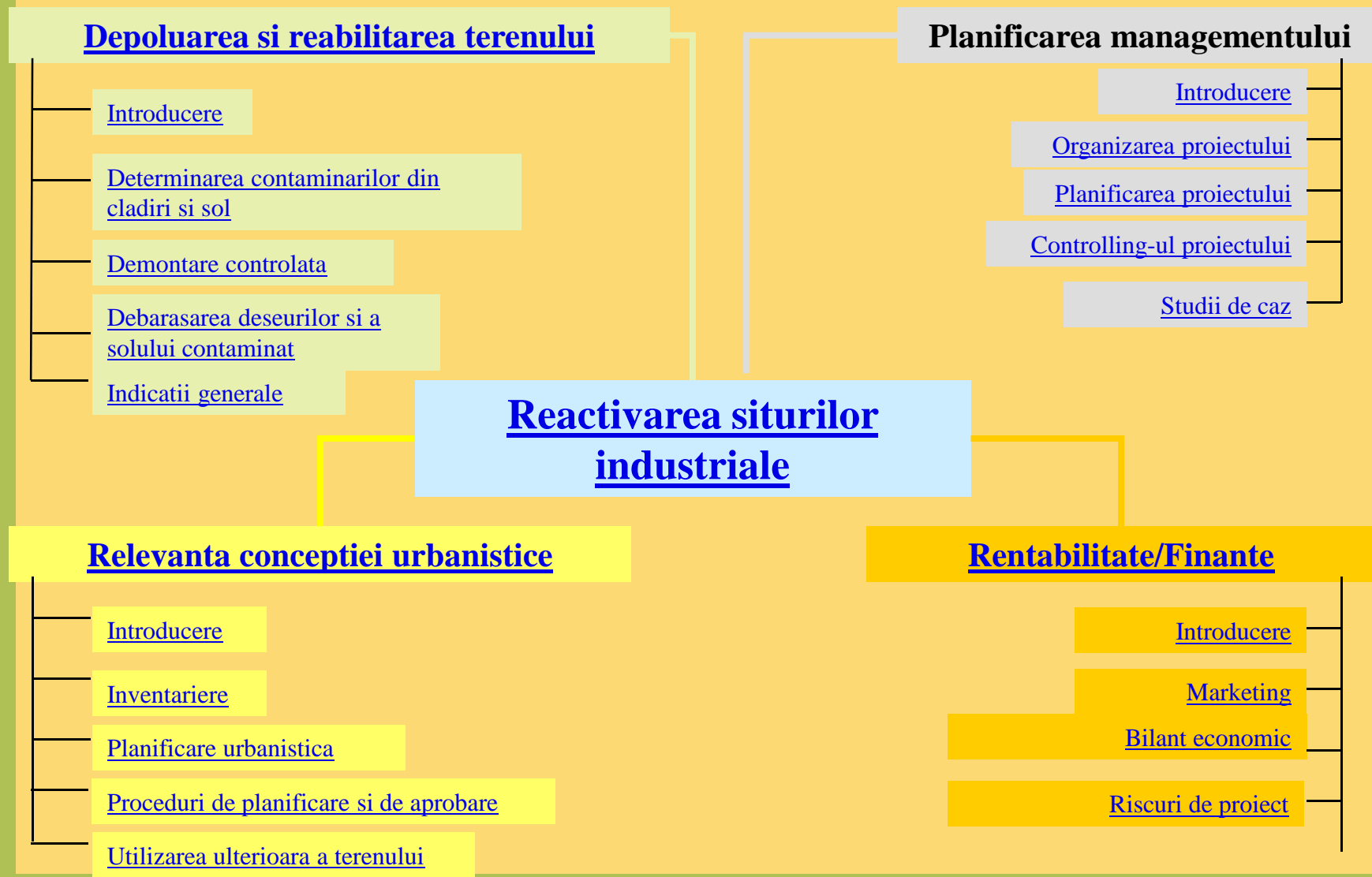


gtz



Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz



Project team



Project executing organization

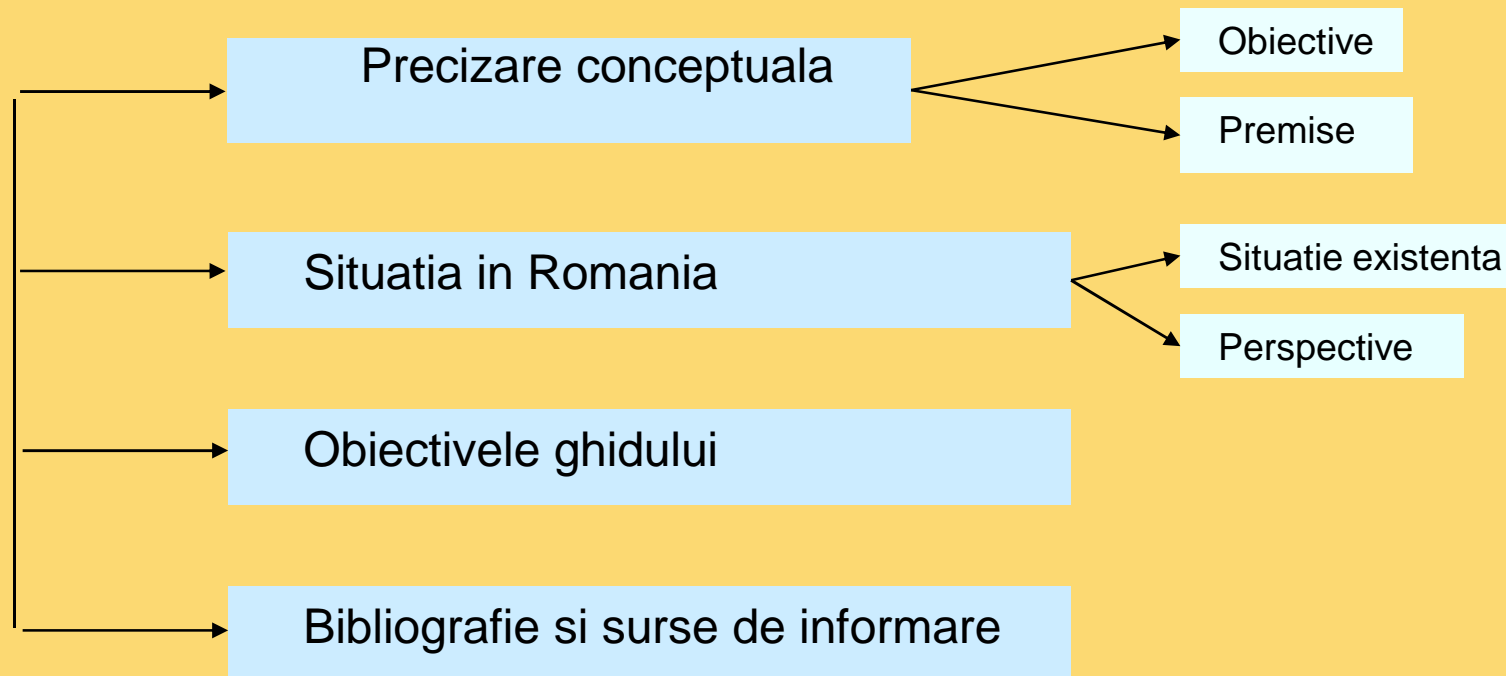
Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Reactivarea siturilor industriale



Project team



Ministry of Development,
Public Works and Housing

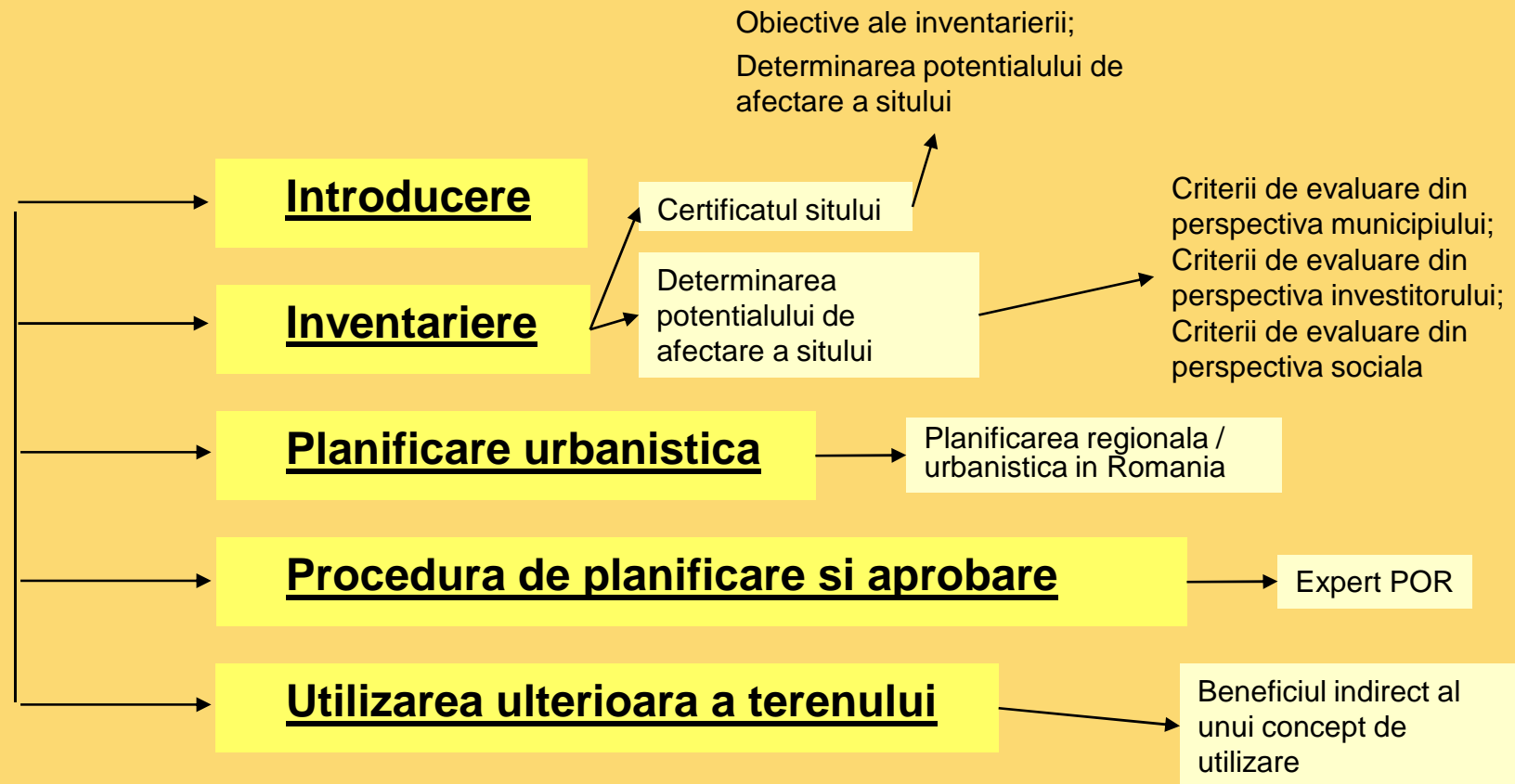


gtz



Bundesministerium für
wirtschaftliche Zusammenarbeit
und Entwicklung

Relevanta urbanistica



Project team



Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Bundesministerium für
wirtschaftliche Zusammenarbeit
und Entwicklung

Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz

Exemplu Germania - Intreprinderile edilitare Düsseldorf SA -



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Exemplu Germania - Intreprinderile edilitare SA - / Situatie de pornire



- Amplasament cu o centrala cu gaz, o centrala conventionala si un parc de utilaje, partial sub legea protectiei monumentelor
- Contract intre Intreprinderile edilitare Düsseldorf SA si Municipiul Düsseldorf pentru reabilitarea solului si a apei freatiche
- Finantare: prin vanzarea unor suprafete catre investitori
- Pentru aceasta: dezvoltarea unui concept atractiv de utilizare (spatii comerciale si de birouri)
- Orasul spera ca in urma reactivarii amplasamentului valoarea cartierului respectiv sa sporeasca

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz

Exemplu Germania - Intreprinderile edilitare SA - / Masura de reactivare



Demontare partiala a centralei energetice pe carbune veche de cca. 80 de ani

Excavare de sol, datorita puternicei contaminari cu gudron

Durata: 10 luni pentru planificare si desfasurare a masurilor de demolare,

4,5 ani durata totala de proiect, de la reactivare si remodelare pana la noua utilizare

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



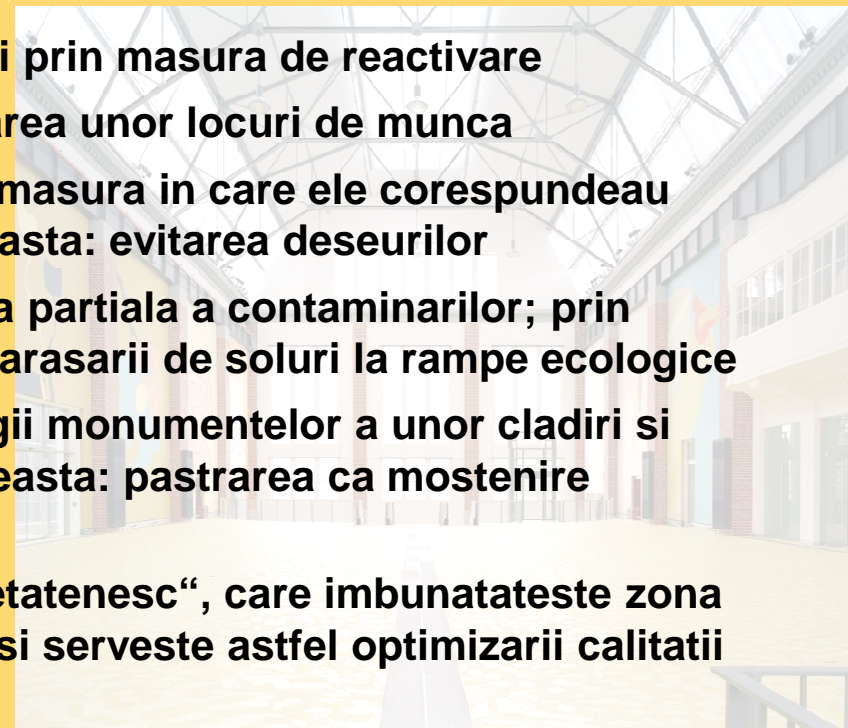
gtz



Exemplu Germania - Intreprinderile edilitare Düsseldorf SA - / Concluzie



- Sporirea valorii cartierului prin masura de reactivare
- Crearea respectiv asigurarea unor locuri de munca
- Pastrarea unor cladiri, in masura in care ele corespundeau utilizarii viitoare; prin aceasta: evitarea deseurilor
- Reabilitare microbiologica partiala a contaminarilor; prin aceasta: minimizarea debarasarii de soluri la rampe ecologice
- Plasarea sub protectia legii monumentelor a unor cladiri si parti de instalatii; prin aceasta: pastrarea ca mostenire culturala
- Construirea unui „parc cetatenesc“, care imbunatateste zona de recreere a locuitorilor si serveste astfel optimizarii calitatii vietii.



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz

Exemplu Germania - Intreprinderile edilitare Düsseldorf SA -



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



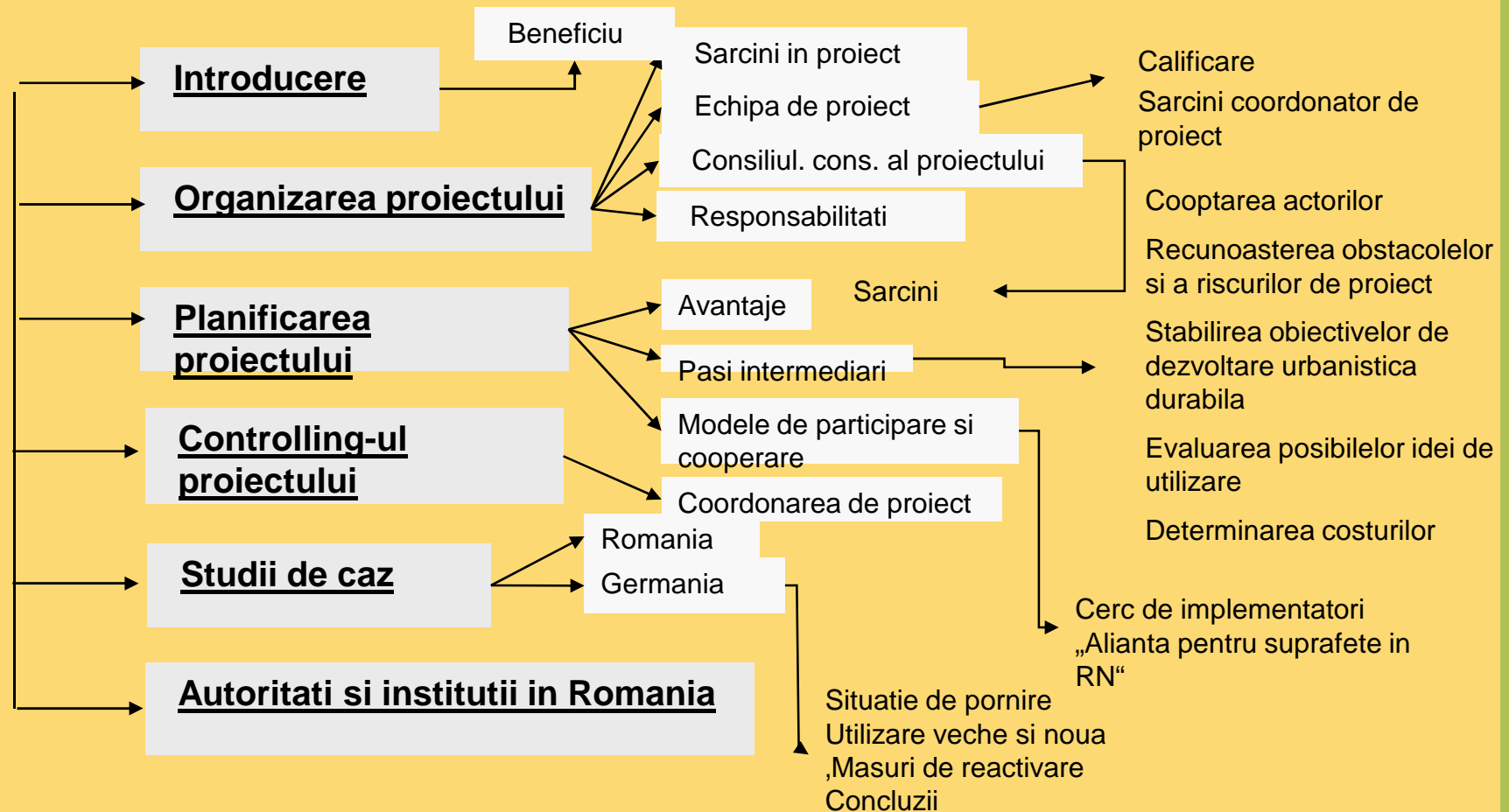
gtz



Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz

Planificarea managementului



Project team



Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Pasi partiali ai planificarii managementului

Prezenta planificare a managementului pentru reactivarea siturilor industriale abandonate este compusa din **cinci pasi partiali**:

- (1) Cooptarea agentilor
- (2) Recunoasterea obstacolelor si a riscurilor de proiect
- (3) Stabilirea obiectivelor dezvoltarii urbanisstice durabile
- (4) Considerarea posibilelor idei de utilizare si
- (5) Determinarea costurilor

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Echipa de proiect - activitati

- Clarificarea unor chestiuni ce tin de dreptul proprietatii
- Pregatirea si desfasurarea inventarierii specifice sitului
- Coordonarea procedurilor de planificare si de obtinere a aprobarilor
- Armonizarea utilizarii cu reabilitarea si depoluarea necesara a terenului
- Intocmirea calculului total de rentabilitate
- Analiza conditiilor-cadru juridice
- Organizarea muncii de relatii cu publicul si a marketing-ului
- Armonizarea proiectului cu Municipiul si cu realizatorii planificarilor
- Management contractual
- Controlling-ul de costuri pentru reactivarea siturilor
- Inaintarea cererii pentru fonduri si administrarea acestora

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Echipa de proiect - calificare

Membrii echipei de proiect ar trebui sa dispuna de urmatoarele calificari:

Domenii de activitate

Prestare / organizare
Aprobari / contracte
Reabilitare si depoluare terenuri
Faza constructiva / Controlling
Utilizare
Marketing / Media
Finante / rentabilitate
Instrumente de finantare UE

Calificare

Organizare
Drept administrativ
Inginerie / tehnica
Inginerie / tehnica
Dezvoltare urbanistica
Vanzari
Economie financiara

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



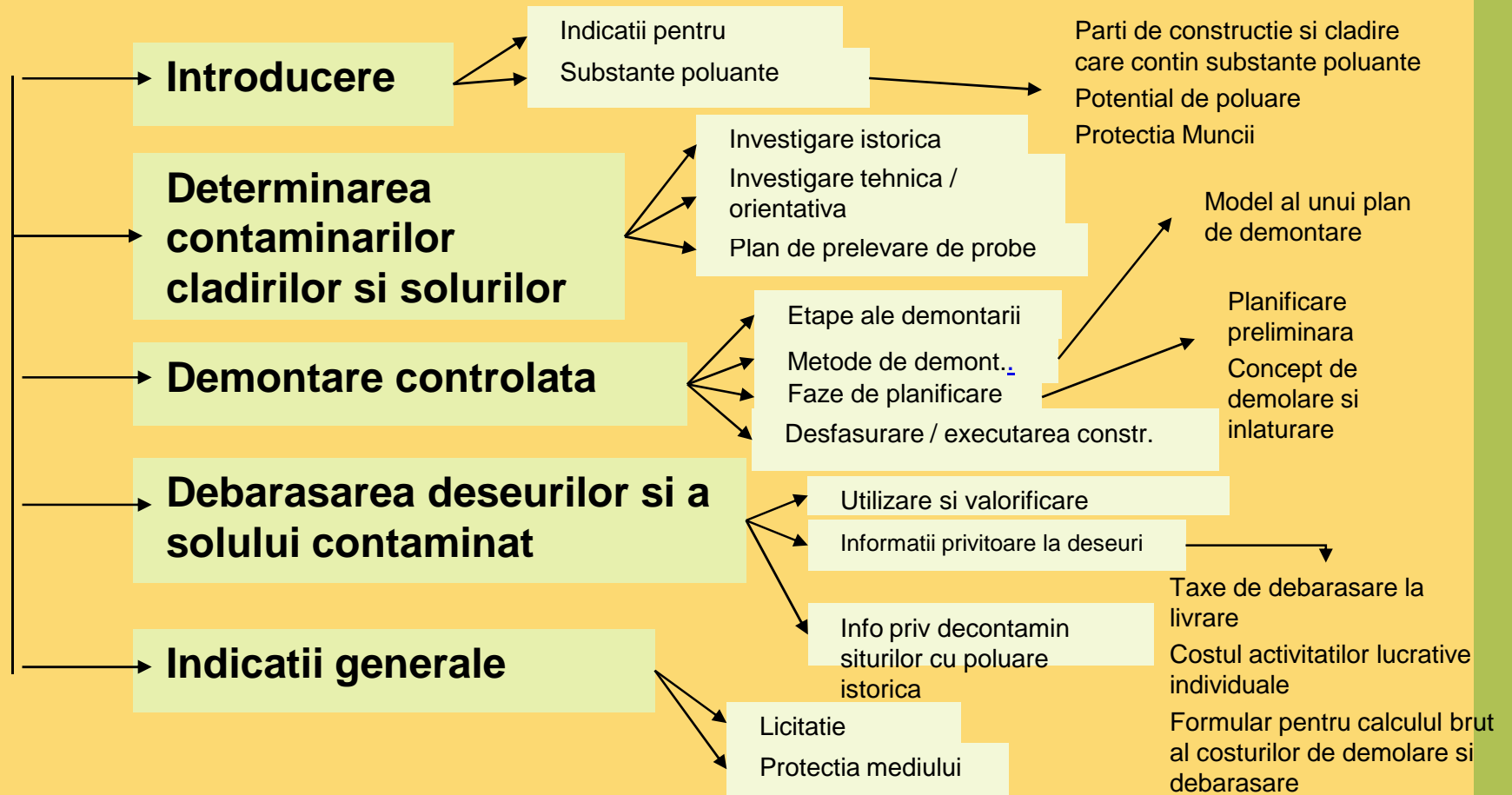
gtz



Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz

Depoluarea si reabilitarea terenului



Project team



Ministry of Development,
Public Works and Housing



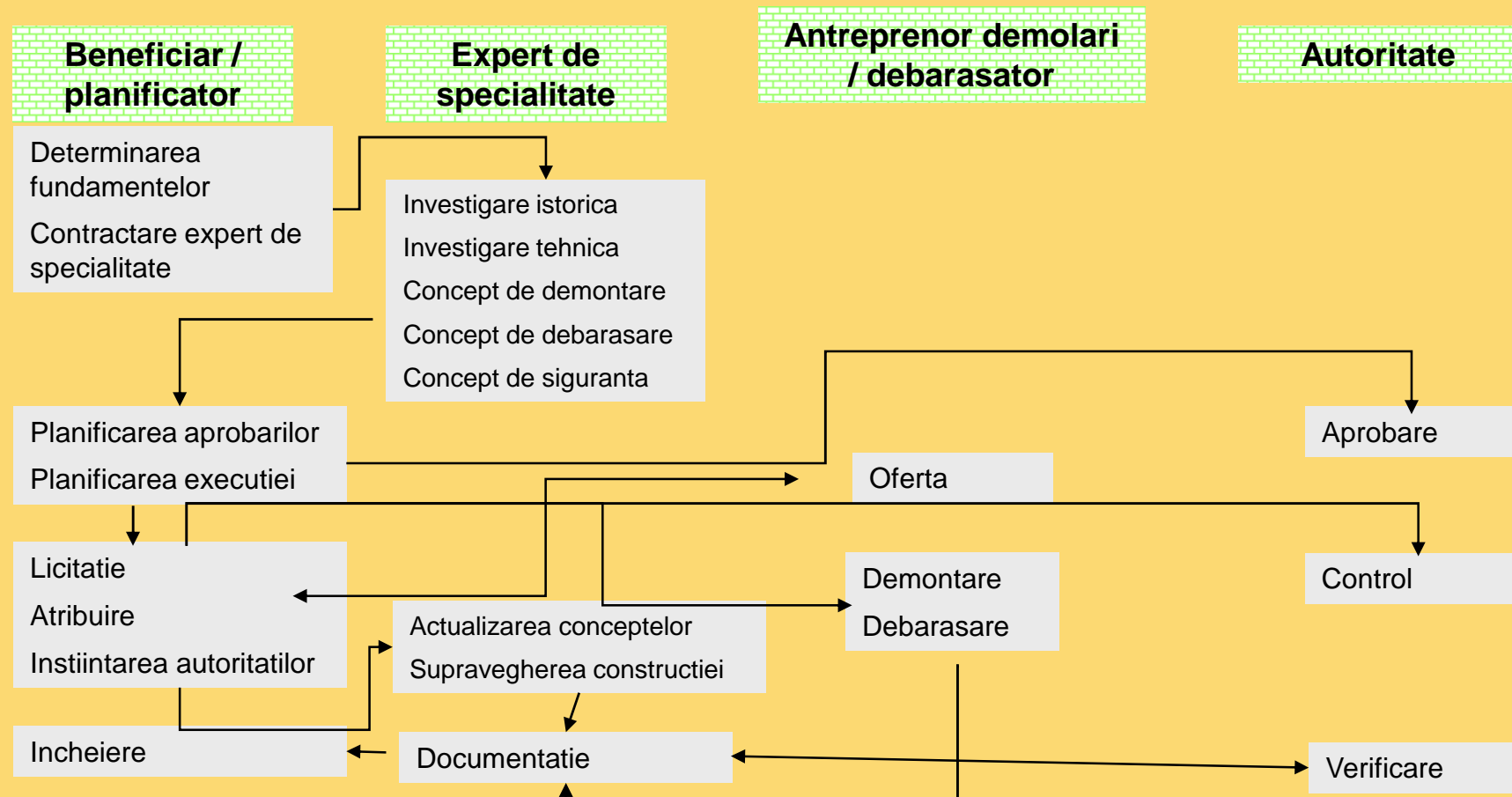
gtz



Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz

Distribuirea sarcinilor



Project team



Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Project executing organization

Demontare controlata

Etapa	Descriere	Tip, obiect	Utilizare
ED 1	Extragere elem. constructive (intacte)	Geamuri, utilaje, usi, ferestre s.a.m.d.	Reutilizare directa, vanzare, piata de materiale de constr.
ED 2	Planarea constructiei	Procedura cu utilizare de masini sau demolare manuala	Sortare si reciclare a restului de materiale de constr. (moloz)
ED 3	Extragerea substantelor periculoase (program de masurare)	Indepartarea substantelor periculoase	Debarasare profesionala, cu atestare
ED 4	Demontare Separarea materialelor	Instalatii tehnice, acoperis si schelet acoperis	Reciclare, materiale secundare de constr, de valoare egala

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Parti constructive ce contin substante poluante

Subst. poluante	Elemente critice constructive si de cladire
Bifileni pliclorati PCB	<ul style="list-style-type: none"> Transformatori <ul style="list-style-type: none"> – contaminari secundare ale elementelor constructive limitrofe (elemente de beton, pereti despartitori, pervaze de ferestre, etc.) Mase de etanseizare (in rosturi de imbinare, in crapaturi, etc.) Vopsele (in zone intens solicitate, de ex. in casele scarilor din anii '50 si '60) Condensatori (tuburi luminescente cu date de fabricatie mai vechi)
Mercur	<ul style="list-style-type: none"> Tuburi luminescente intreruptoare
funingine	<ul style="list-style-type: none"> Hornuri si camine Protectia impotriva incendiilor
Gudron (PAK)	<ul style="list-style-type: none"> Sine bituminoase, placi bituminoase cu date de fabricatie mai vechi, cartoane gudronate (domeniu de utilizare: terase, acoperisuri, elemente constructive suprainaltate pe acoperis pentru spatii umede, etc.) Vopsiri de protectie (a fundatiilor, pivnitelor, spatiilor umede, sub parchet, etc.)

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



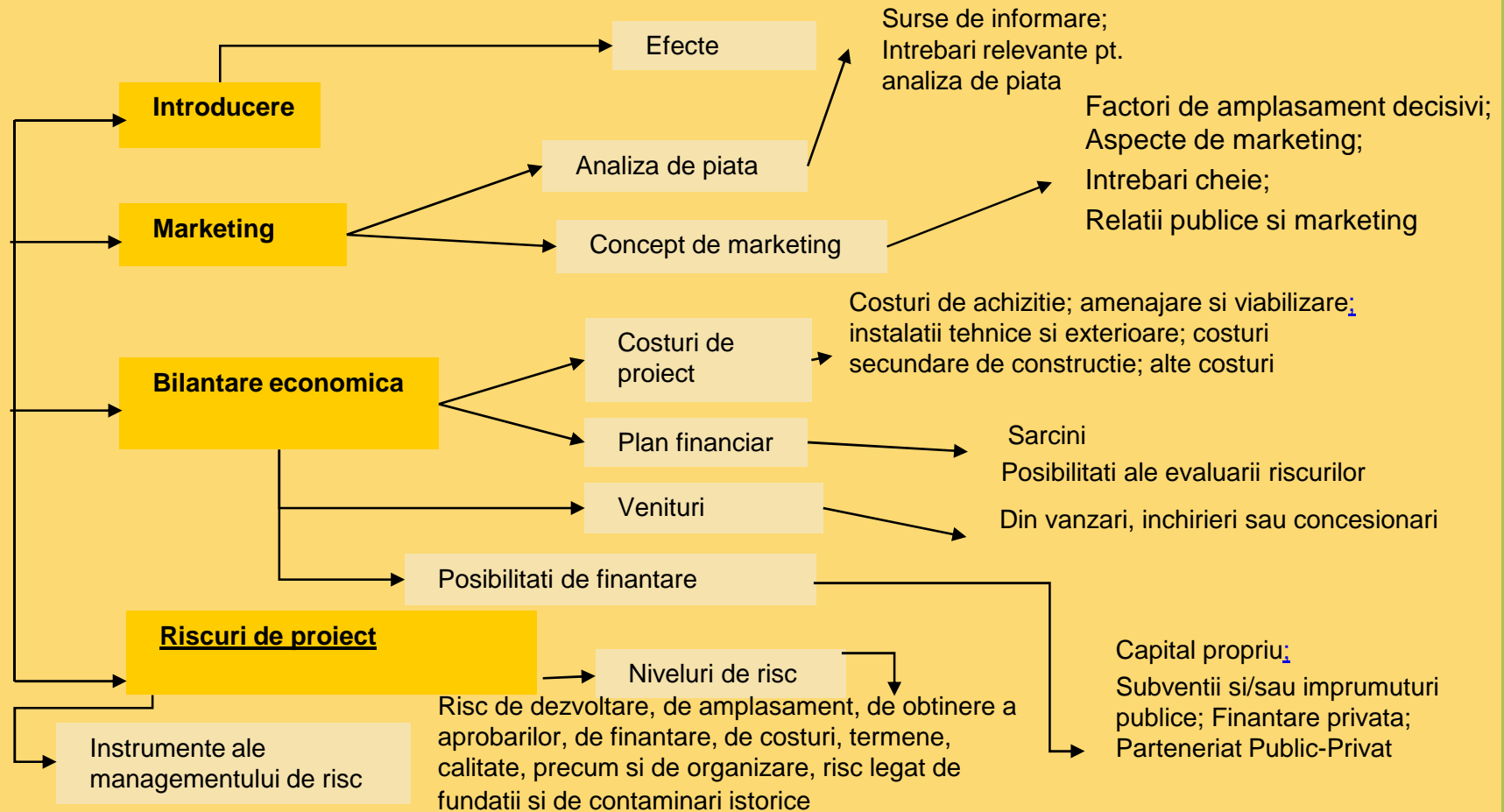
gtz



Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz

Rentabilitate / Finante



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Posibilitati si premise pentru finantarea proiectelor de reactivare prin intermediul fondurilor structurale ale UE

Prezentare din partea ADR

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Costuri de proiect

Costuri de proiect = Eforturile in materie de bunuri, prestari si impozite care sunt necesare planificarii si desfasurarii masurilor constructive.

Exactitatea determinarii costurilor creste pe masura ce proiectul progreseaza:

Nivel	Determinare costuri in functie de faza de prestare	Faza de prestare	Eactitate
0	Aproximare a costurilor	Studiu de fezabilitate	+/- 30 %
1	Estimare a costurilor	Planificare preliminara	+/- 18 %
2	Calculare a costurilor	Planificarea conceptului	+/- 12 %
3	Deviz de costuri	Planificarea executiei	+/- 8 %
4	Stabilire a costurilor	Costuri efective	exact

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing

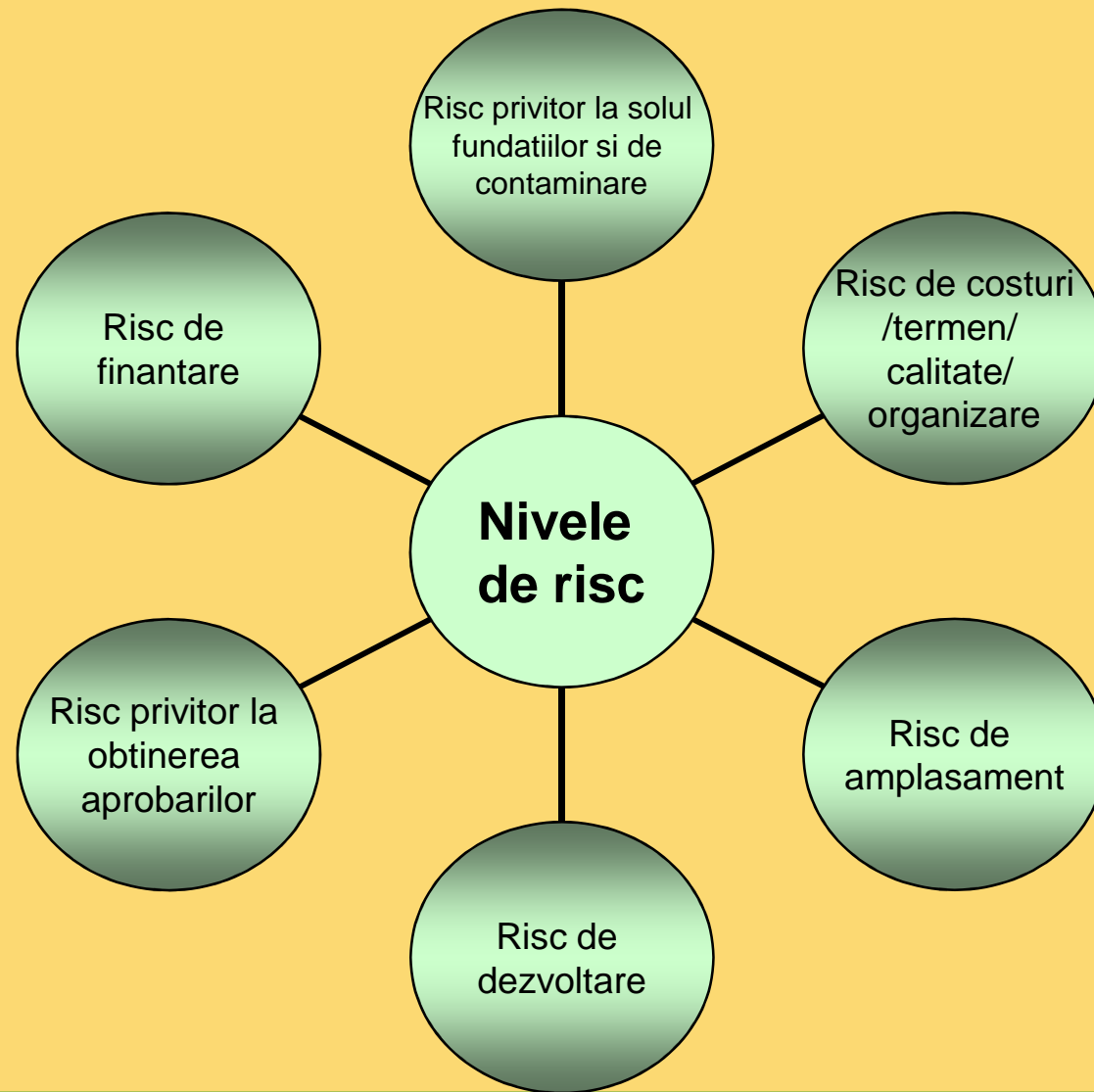


gtz



Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Exemplu Romania – Moreni Parc Industrial

- Acest exemplu a fost selectat ca amplasament-pilot pe baza unui catalog de criterii din cca 60 de amplasamente care au candidat pentru aceasta pozitie
- Instruiri de pregatire cu echipa de proiect in vederea desfasurarii (in cadrul proiectului GTZ)
- Consiliul Judetean Targoviste va inainta o cerere de finantare

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Avantaje ale reactivarii siturilor industriale pentru orase si intreprinderi

- se pot stabili noi intreprinderi,
- pot fi create noi locuri de munca si
- pot fi construite noi locuinte,
- situri neutilizate pana acum sunt menajate,
- imaginrea orasului se dezvolta in mod pozitiv si
- creste calitatea vietii cetatenilor.

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Obiectivul ghidului

- Orientarea ghidului in functie de cele patru **domenii caracteristice de actiune ale reactivarii de situri** - Managementul de proiect, Dezvoltarea urbanistica, Reabilitarea si depoluarea terenului si Finantarea
- Ghidul serveste **managementului de proiect** pentru reactivarea siturilor industriale si poate fi utilizat drept **baza auxiliara in luarea deciziilor** de pregatire a prestatiiilor tehnice si de planificare in profunzime sau poate fi utilizat in cadrul **cererii de fonduri europene**
- Urmarirea **proiectului-pilot „Moreni Parc Industrial“**
- **Workshop-uri** cu Ministerele romane, cu Agentiile pentru Dezvoltare Regionala (ADR) si cu AVAS
- Pe viitor este important ca reseaua existenta sa fie consolidata si extinsa, in vederea aprofundarii in continuare a unui mod sistematic de abordare.

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz

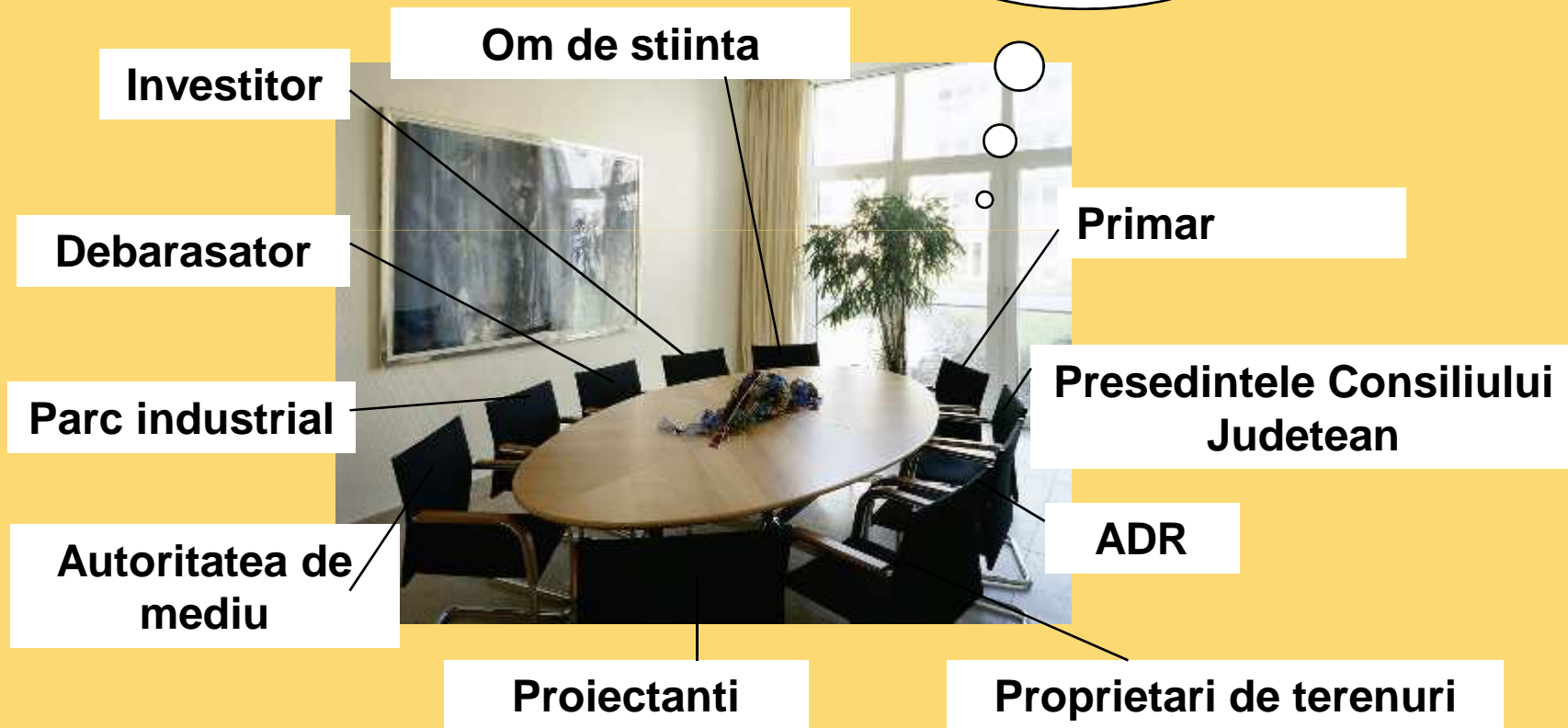


Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz

**Exista pentru TOTI
cate un loc liber?**

- Agentii implicati -



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz



Reactivation of industrial sites in Romania

www.reactivation.biz

**Mai multe informatii cu privire la aceasta tema
gasiti la urmatoarea adresa:**

www.reactivation.biz

incepand cu data de 15.06.2008

Multumesc pentru atentie!

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,
Public Works and Housing



gtz

